

**JB 695 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A.**

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021**

JB 695 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
Demonstração do Resultado em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em reais

Ativo	2022	2021
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (3)	2.810.674	4.128.129
Contas a receber (4)	1.519.138	-
Impostos a recuperar	11	11
Adiantamentos a terceiros (5)	25.662	25.662
Total do Ativo Circulante	4.355.485	4.153.802
Não circulante		
Créditos com Terceiros (6)	580.475	580.475
Propriedades para Investimento (7)	91.975.112	93.665.877
	92.555.587	93.246.352
Total do Ativo	96.911.072	97.400.154
Passivo		
Circulante		
Fornecedores de Materiais / Serviços (8)	9.766	9.014
Obrigações Tributárias e Sociais (9)	607.575	691.549
Total do Passivo Circulante	1.617.341	700.563
Patrimônio líquido (10)		
Capital social	79.000.000	81.000.000
Reserva de Capital	11.328.769	11.328.769
Reserva de Lucros	5.964.962	4.370.821
	95.293.731	96.699.590
Total do Passivo	96.911.072	97.400.154

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

JB 695 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
Demonstração do Resultado em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em reais

Demonstração do Resultado do Exercício
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

	2022	2021
Receita Operacional Líquida	16.631.040	15.093.137
Despesas Operacionais (11)	(874.930)	(832.187)
Despesas Administrativas	(181.624)	(138.815)
Depreciação	(690.765)	(690.765)
Impostos e Taxas	(2.541)	(2.607)
Resultado Financeiro (12)	192.213	64.821
Resultado Antes do IR e CSLL (13)	15.948.323	14.325.771
Imposto de Renda e Contribuição Social	(1.754.182)	(1.846.145)
Resultado Líquido do Exercício	14.194.141	12.479.626

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

JB 695 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
Demonstração do Resultado em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em reais

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

	Capital Social	Reserva de Capital	Reserva Legal	Reserva de Lucros	Total
Saldos acumulados em 31 de dezembro de 2021	81.000.000	11.328.769	1.980.841	2.389.980	96.699.590
Integralização de capital					
Redução de capital	(2.000.000)				(2.000.000)
Lucro líquido do exercício				14.194.141	14.194.141
Destinações:					
Dividendos				(12.600.000)	(12.600.000)
Reserva Legal			709.707	(709.707)	
Saldos acumulados em 31 de dezembro de 2022	78.000.000	11.328.769	2.690.548	3.274.414	96.293.731

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

JB 695 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
Demonstração do Resultado em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em reais

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

	2022	2021
Das atividades operacionais	14.194.141	12.479.626
Resultado Líquido do Exercício		
Ajuste para reconciliar o prejuízo líquido do exercício		
ao caixa gerado pelas atividades operacionais		
Ajuste dos exercícios anteriores		
Depreciação acumulada	690.765	690.765
Contas a receber	(1.519.138)	1.218.111
Fornecedor de materiais/serviços	752	9.014
Obrigações Tributárias	(83.974)	198.998
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	(1.602.360)	1.426.123
Das atividades de financiamento		
Devolução de Capital	(2.000.000)	(1.000.000)
Dividendos Pagos	(12.600.000)	(12.400.000)
Caixa Líquido consumido nas Atividades de financiamento	(14.600.000)	(13.400.000)
Das atividades de investimento		
Propriedades para Investimento	-	-
Caixa Líquido consumido nas Atividades de investimento	-	-
(Redução)/Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(1.317.455)	1.196.514
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	4.128.129	2.931.615
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	2.810.674	4.128.129
Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	(1.317.455)	1.196.514

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

1 Informações gerais

A JB 695 Empreendimentos Imobiliários S.A. foi constituída em 12 de setembro de 2014 inicialmente sob a razão social de Incasa Consultoria Imobiliária Ltda e tem como atividade principal a exploração a Locação de imóveis Próprios.

A Companhia é composta pelos acionistas Personale Participações Ltda (30,25%), Selmo Nissembaum (19,75%) e Cardeiros Imobiliária e participações Ltda (50%).

2 Resumo das principais políticas contábeis

As demonstrações financeiras foram e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, as quais abrangem a legislação societária brasileira e os pronunciamentos técnicos e as orientações e interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

2.1 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com o CPC PME's (R1). Elas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis.

A demonstração do resultado abrangente não está sendo apresentada, pois não há valores a serem apresentados sobre esse conceito, ou seja, o resultado do período é igual ao resultado abrangente total.

2.2 Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras da Companhia são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico, no qual a Companhia atua ("a moeda funcional"). As demonstrações financeiras estão apresentadas em "reais", que é a moeda funcional da Companhia.

2.3 Caixa e equivalentes de caixa

Em conformidade com o CPC, a Companhia considera como equivalente de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa.

2.4 Adiantamento a terceiros

O valor em créditos com terceiros é referente a sinais pagos à Subempreiteiros cujas notas fiscais serão emitidas a medida que o serviço for executado conforme escopo de cada contrato.

2.5 Contas a receber

Representados pelo aluguel a receber do Locatário Globo Comunicação e Participações S/A.

Não foram identificados valores a receber passíveis de constituição de provisão para perdas em 31 de dezembro de 2021.

2.6 Propriedades para investimento

A propriedade para investimento é representada pelo Empreendimento Imobiliário comercial desenvolvido no imóvel localizado na Rua Jardim Botânico, nº 695, bairro Jardim Botânico, no Município do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, mantido para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital.

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. O valor contábil inclui o custo de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo for incorrido se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos, excluindo os custos do serviço diário da propriedade para investimento. Após a entrada em atividade das propriedades é apurada e reconhecida no resultado do exercício a depreciação sobre os mesmas, baseada nas suas vidas úteis econômicas.

As propriedades para investimento em construção são reconhecidas pelo custo de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa. Transferências são feitas para a conta de propriedade para investimento, ou desta conta, apenas quando houver uma mudança no seu uso.

2.7 Fornecedores

Os fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. Essas obrigações a pagar são classificadas como passivo circulante se o pagamento é devido no prazo de um ano ou menos; caso contrário, são apresentados como passivo não circulante.

2.8 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda, quando aplicável, é reconhecido na demonstração do resultado. O encargo de imposto de renda corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas e vigentes, na data base das demonstrações financeiras. A Companhia apresentou lucro contábil e fiscal na data base das demonstrações financeiras e está sob o regime de lucro presumido.

As alíquotas atuais são de 15% de imposto de renda sobre a base de cálculo, e adicional de 10% sobre a mesma base, limitada a R\$ 240.000,00 ano. A alíquota de contribuição social é de 9% sobre a base de cálculo.

3. Caixa e equivalentes de caixa

A composição dos saldos de Caixa e Equivalentes de Caixa compreende:

Descrição	2022	2021
Caixa	-	-
Banco Bradesco Conta Movimento	100.002,00	2,00
Banco Itaú Conta Movimento	-	-
Banco Bradesco Aplicação Financeira	727.900,53	1.637.565,98
Órama Inflação IPCA FIRF LP	1.982.771,92	2.490.561,49
Total	<u>2.810.674,45</u>	<u>4.128.129,47</u>

4. Contas a receber

A composição dos saldos do contas a receber compreende:

Descrição	2022	2021
Aluguéis a Receber - Globo Comunicação e Part. S/A	1.519.138,07	-
Total	<u>-</u>	<u>-</u>

5. Adiantamento a terceiros

Descrição	2022	2021
Manutenção Elevadores Otis	25.661,77	25.661,77
Total	<u>25.661,77</u>	<u>25.661,77</u>

O saldo mantido em adiantamento com a empresa Elevadores Otis será reembolsado pelos inquilinos no próximo exercício.

6. Créditos com terceiros

A composição dos créditos com terceiros compreende:

Descrição	2022	2021
PMRJ – ITBI 2016 – 5 Unidades Jardim Botânico	580.474,60	580.474,60
Deposito Recursal - Inclusão Predial	-	-
Total	<u>580.474,60</u>	<u>580.474,60</u>

Refere-se ao Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis exigido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro para registro junto ao cartório da Escritura Pública de Direito Real de Superfície.

A Companhia registrou em conta de Ativo não Circulante de longo prazo uma vez que há possibilidade de restituição por parte da Prefeitura da parcela não amortizada em caso de cancelamento do Direito Real de Superfície. A amortização se dá pelo prazo de duração do direito estipulado na escritura.

7. Propriedades para Investimento

Descrição	2022	2021
Prédio Jardim Botânico - Terreno	53.328.768,95	53.328.768,95
Prédio Jardim Botânico - Construção	41.445.877,68	41.445.877,68
Depreciação Acumulada - Construção	(2.799.533,92)	(2.108.769,28)
Total	<u>91.975.112,71</u>	<u>92.665.877,35</u>

Refere-se a incorporação do terreno na Rua Jardim Botânico, nº 695 e sua edificação. Até meados de 2018 vigorava o Direito Real de Superfície sobre o imóvel. Com a extinção do DRS e consequente incorporação do imóvel na companhia por parte do acionista Globo Comunicação e Participações S/A, houve reclassificação dos saldos do intangível para propriedades para investimento. A vida útil do imóvel definida em Laudo é de 60 anos, base para depreciação contábil.

8. Fornecedores de bens e serviços

Descrição	2022	2021
Fornecedores	9.766,06	9.014,28
Total	<u>9.766,06</u>	<u>9.014,28</u>

9. Obrigações tributárias e sociais

A composição dos saldos das obrigações tributárias e sociais compreende:

Descrição	2022	2021
IRRF sobre Serviços Prestados de Terceiros	54,57	50,02
Outros Tributos Retidos de Terceiros	169,17	155,04
INSS Retido de Terceiros	-	-
ISS Retido de Terceiros	-	-
IRPJ / CSLL a Pagar	496.454,50	592.231,86
PIS / Cofins a Pagar	110.897,08	99.112,59
Total	<u>607.575,32</u>	<u>691.549,51</u>

10. Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social da Companhia é de R\$ 79.000.000,00, representado por 84.000.000 ações ordinárias subscritas e totalmente integralizadas.

O montante de Capital da Companhia está dividido da seguinte forma:

Acionistas em 2022	R\$	%
Personale Participações Ltda	23.897.500,00	30,25
Selmo Nissembam	15.602.500,00	19,75
Cardeiros Imob. Participações e Serviços Ltda	39.500.000,00	50,00
Total	79.000.000,00	100,00

Conforme AGE protocolada realizada em 18 de janeiro de 2021 e arquivada em 18 de Maio de 2021, houve a seguinte redução de capital de Capital a seguir demonstrada:

Redução de Capital	R\$
Personale Participações Ltda	605.000
Selmo Nissembam	395.000
Cardeiros Imob. Participações e Serviços Ltda	1.000.000
Total	2.000.000,00

Posições	Atual	Anterior
Personale Participações Ltda	23.595.000,00	24.502.500,00
Selmo Nissembam	15.405.000,00	15.997.500,00
Cardeiros Imob. Participações e Serviços Ltda	39.000.000,00	40.500.000,00
Total	78.000.000,00	81.000.000,00

Reserva de Capital

A composição dos saldos de Reserva de Capital compreende:

Descrição	2022	2021
Reserva de Capital	11.328.768,95	11.328.768,95
Total	<u>11.328.768,95</u>	<u>11.328.768,95</u>

A reserva de ágio tem origem na incorporação do imóvel na Rua Jardim Botânico, nº 695 pela integralização de parte das ações da acionista Globo Comunicação e Participações S/A no exercício de 2018. A diferença refere-se à avaliação de mercado obtida a partir do Laudo de Avaliação encomendado para esse fim pela supracitada.

Reserva Legal

Conforme previsto no estatuto social, do lucro líquido apurado no exercício foi deduzida a parcela de 5% para constituição da reserva legal, que não excederá a 20% do capital social.

Dividendos

Conforme previsto no estatuto social, os acionistas têm direito a um dividendo anual não cumulativo de pelo menos 95% do lucro líquido do exercício auferido, nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

11. Despesas Operacionais

Despesas administrativas

A composição das despesas administrativas compreende:

Descrição	2022	2021
Advogados	41.226,12	33.704,86
Outros Prestadores de Serviços PJ	90.584,79	105.928,41
Outras Receitas/Despesas Administrativas	49.713,05	(818,34)
Despesas de Depreciação	690.764,64	690.764,64
Total	<u>872.288,60</u>	<u>829.579,57</u>

Impostos e taxas

A composição das despesas com impostos e taxas compreende:

Descrição	2022	2021
IPTU	-	-
IOF	513,29	39,23

Demais impostos	2.028,00	1231,94
Total	<u>2.541,29</u>	<u>1.341,73</u>

12. Resultado financeiro

A composição do resultado financeiro compreende:

Descrição	2022	2021
Despesas Financeiras	(14.850,25)	(76.387,32)
Receitas Financeiras	207.063,55	141.208,47
Total	<u>192.213,30</u>	<u>64.821,15</u>

13. Provisões de Impostos

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a conciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social calculada pela aplicação das alíquotas fiscais é demonstrada a seguir:

Descrição	2022	2021
Provisão para Contribuição Social	470.695,36	495.038,37
Provisão para Imposto de Renda	1.283.487,11	1.351.106,55
Total	<u>1.754.182,47</u>	<u>1.846.144,92</u>

14. Outras informações

- a) A Companhia não é parte integrante de qualquer processo nas áreas cível, trabalhista ou tributária;
e
- b) A Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos, incluindo operações de hedge, na data de emissão das demonstrações financeiras.

André Luiz Cardoso Lima
Contador
CRCRJ 094.134/O-7

Claudio de Faria Pereira Balli
Diretor Presidente